

ETAT DES LIEUX DE SORTIE
COMPRENDRE L'INDEMNITE CHIFFREE DES DEGATS LOCATIFS

Note informative non-exhaustive - Immeubles d'habitations

Mission de l'expert :

A la date de sortie locative fixée, la mission délicate de l'expert comporte plusieurs étapes dont :

- **Visiter et examiner l'immeuble comparativement à son état initial** repris notamment dans l'état des lieux d'entrée mais aussi au travers de tout élément recevable communiqué à l'expert pour l'état des lieux de sortie
- **Déterminer les éventuels dégâts locatifs** à savoir les dégâts en lien avec l'occupation mais non liés à la vétusté ou à l'usage normal mais également **manquements**, comme par exemple, les défauts d'entretien ou encore **un défaut d'usage des lieux en bon père de famille**.
- **Evaluer et fixer l'indemnité en compensation** pour ces dégâts et manquements locatifs
- **Rédiger un Procès-Verbal final** qui permettra aux locataire et bailleur de finaliser leurs relations et décomptes.

Notions d'usure normale et d'entretien locatif :

Il arrive régulièrement que les parties aient des difficultés à comprendre où commencent et où s'arrêtent les notions d'entretien, d'usure normale ou d'usage approprié des lieux. Le Vade-Mecum de la société Royale des Géomètres-Experts Immobiliers apporte les définitions suivantes :

« **L'entretien locatif** est le maintien des lieux, par le locataire, dans l'état où il les a reçus, sauf à tenir compte de l'usure normale, de la vétusté, des cas fortuits et du vice de la chose. »

« **L'usure normale** est la dégradation de la chose louée qui résulte de son usage en «personne prudente et raisonnable» et conformément à la destination convenue. »

« **La vétusté** est l'effet de la dégradation inévitable produite par l'écoulement du temps. »

« **L'amortissement** est la comptabilisation en temps de la dépréciation d'une chose causée à la chose louée pendant son occupation. »

Législation :

Quel seront la vétusté, l'usure normale, l'amortissement à prendre en compte ?

C'est la 1ère mission de l'expert qui est justement de déterminer ce qu'est un dégât locatif. L'expert se basera sur la législation contenue entre autres dans le Code Civil, dans l'Ordonnance (Bruxelles-Capitale) et les décrets régionaux (Région Wallonne et Région Flamande).

En 2018, les Régions ont clarifié les charges respectives de chacun et ont inscrit, dans leur législation respective, un Tableau (non exhaustif) des réparations à charge des parties (bailleur / locataire). Les clauses contractuelles des baux précisent et complètent également les devoirs de chacun pour autant qu'elles ne soient pas contraires aux clauses légales impératives.

Différence entre Indemnités de dégâts locatifs et Devis de réparations :

L'expert fixe une **indemnité compensatoire** et n'établit **pas un devis** de réparation. En effet, la loi prévoit que l'usure normale incombe au bailleur.

Les valorisations s'appuient sur les coûts normaux de réparation. Pour ce faire, les experts peuvent consulter les prix indicatifs répertoriés par diverses associations professionnelles (UGEB, CIBEX,...).

Il s'agit principalement de **coûts standardisés** pour les remises en état des dégâts les plus courants. Ce qui implique le coût des matériaux, de la main d'œuvre et de frais accessoires (déplacements, difficulté d'accès, ...). Les experts gardent la liberté de s'écarter de ces coûts suivant notamment l'importance ou l'étendue des dégâts ou encore suivant la nature des matériaux.

Méthodes d'évaluation suivant les types de dégâts ou des manquements locatifs :

Suivant le type de dégât ou manquement, l'expert établira une indemnité basée sur :

- **Dans le cas d'une remise en état nécessaire :** l'expert tiendra compte d'une vétusté ou d'un degré d'usure normale non imputable au locataire. Ce degré d'usure est déterminé suivant de multiples critères dont l'expert tiendra compte comme l'état initial, la qualité des matériaux, la durée d'occupation ou encore la qualité de mise en œuvre. Il s'agit généralement de dégâts résultant d'une utilisation excessive ou anormale. Citons pour exemples, la remise en peinture complète, le remplacement de revêtements de sols, ...
- **Dans le cas d'une réparation d'un dégât isolé :** L'expert oriente alors sa valorisation sur le coût de réparation limitée au dégât. La notion d'usure n'entre pas alors en compte car le matériau ou la finition initiale est maintenu.
- **Dans le cas d'une dépréciation ponctuelle:** Dans cette hypothèse, le matériau concerné continue à servir et peut être maintenu en place. L'expert retient une moins-value souvent forfaitaire qui peut être basée sur le coût du matériau déprécié en tenant compte que l'état de ce dernier participe à la dépréciation de l'immeuble jusqu'à la prochaine rénovation à charge du bailleur. Exemples : un plan de travail portant des entailles, un évier avec percussions, une tablette de fenêtre rayée, ...
- **Dans le cas de la non-réalisation d'une obligation locative (contractuelle ou non) :** le montant de tous les frais résultants du non-respect des obligations. Exemples : absence d'entretien de la chaudière, gouttières ou corniches encombrées, décharges bouchées, ...

Le bailleur est-il dans l'obligation d'effectuer les réparations et fournir les preuves de leur exécution par le paiement de factures ?

Non. Il s'agit d'une indemnité. Le bailleur peut en user à sa guise.

Autres éléments applicables à prendre en compte :

- **Application de la T.V.A. :** La T.V.A. est due sur les dégâts locatifs ; elle fait partie du dommage, que le propriétaire effectue ou non les réparations ; la déduction de la T.V.A. n'est pas soumise à la présentation de factures. (Tribunal Civil Bxl 16^e chambre 12/10/1995).
Dans le calcul de l'indemnité, l'expert mentionnera donc la contre-valeur de la TVA. Cette contre-valeur TVA est généralement de 21% mais peut être réduite à 6% dans différents cas.
- **Indisponibilité des lieux / Coordination des travaux :** L'indisponibilité des lieux est le temps nécessaire pour remettre les lieux en état suite à des dégâts ou manquements locatifs durant lequel l'immeuble ne pourra pas être loué. En théorie, cette indemnité comprend le temps nécessaire pour faire des appels d'offre et le délai normal pour réparer les dégâts locatifs. En réalité, cette indemnité est le plus souvent réduite à la durée strictement nécessaire à l'exécution des travaux. L'expert renseigne donc ici une durée souvent en jours qu'il convient de mettre en rapport avec le montant du loyer actualisé. Dans certains contrats de location de locaux à usage professionnel, il n'est pas rare de rencontrer des clauses qui règlent contractuellement le mode de calcul de cette indemnité.

Suivant l'importance mais aussi tenant compte du fait que l'immeuble ait été libéré anticipativement ou pas, il appartiendra aux parties d'inclure le coût de cette indisponibilité dans leurs décomptes.

Pour la réparation de certains dégâts, il y a parfois nécessité de faire appel à plusieurs corps de métiers distincts. Dans ce cas, la prise en charge des frais liés à la coordination des travaux peut être envisagée. Ceux-ci sont généralement calculés sur un pourcentage sur le montant des travaux (+/- 10 %).

- **Frais d'expertise :** Les textes légaux et les contrats de location règlent généralement la question de cette répartition. A défaut de précision, lors de l'intervention d'un expert unique, les frais d'expertise sont partagés pour moitié entre locataire et bailleur. Lorsque chaque partie est représentée par son propre expert, chacun assume les frais de son expert. Certains frais, comme le coût de rédaction de documents par exemple, sont toutefois susceptibles d'être partagés. Il est conseillé aux experts de s'entendre préalablement sur ces frais.

Questions fréquentes :

Le locataire peut-il faire lui-même les réparations après l'état des lieux de sortie ?

Généralement non sauf accord du bailleur et du locataire. Nous déconseillons cependant vivement cette solution. En effet, s'il s'avère que les dégâts sont mal réparés ou que les réparations du locataire ont créé d'autres dégâts, les parties glisseront rapidement dans un litige long et incertain. Et qui appréciera si les devoirs du locataire ont correctement été réalisés. Que se passera-t-il en cas d'appréciations divergentes ? Si malgré tout, les parties s'organisent de la sorte, nous les invitons à établir, entre elles, une convention claire de leurs accords et des conséquences en l'absence de finalisations.

Le bailleur a-t-il l'obligation de remettre les lieux en état ou de produire des factures justificatives de travaux ?

Non. Le législateur n'impose pas au bailleur qu'il remette les lieux en état initial. Ce serait l'obliger à remettre un logement quasi à l'état neuf à chaque nouvelle location, ce qui serait économiquement irréaliste. Le bailleur peut, pour des raisons qui lui sont propres, thésauriser l'indemnité pour l'utiliser ultérieurement, faire les réparations lui-même, ou encore décider d'une remise en état plus complète et plus couteuse ; le supplément étant à sa charge. Précisons néanmoins qu'il est fort probable que l'absence répétitive de remise en état impacte le bailleur dans sa facilité de relocation ou encore sur le rendement de son immeuble. Rappelons également que le bailleur a l'obligation de délivrer en bon état locatif l'immeuble loué, ce, en conformité avec la réglementation en la matière.

Les Titres-services sont-ils applicables dans le calcul du nettoyage ou frais de remise en état ?

Non. Les Titres-services ne sont applicables que pour le logement personnel du bénéficiaire. Et lors de la sortie, le locataire n'est plus censé y être résident. Par ailleurs, les titres-services ne concernent que la main d'œuvre et non les produits et équipements.

Il n'y a pas eu d'état des lieux d'entrée, dois-je faire un état des lieux de sortie ?

Bailleur comme locataire peuvent chacun exiger un état des lieux de sortie même s'il n'y a pas eu d'état des lieux d'entrée. Rappelons que les parties peuvent également apporter par toute voie de droit des éléments prouvant l'état du bien. Par ailleurs, même sans état des lieux d'entrée, le locataire reste tenu de l'usage en « personne prudente et raisonnable ». Ainsi, des manquements graves ou flagrant pourraient être relevés.

L'état des lieux d'entrée a été fait entre partie, un expert peut-il intervenir en lors de la sortie locative ?

Chacune des parties reste libre de faire appel à son expert pour la sortie locative. Le mieux restera que les parties s'entendent sur un expert unique objectif et impartial pour limiter les frais. Bien que plus couteux ; à défaut d'accord, chaque partie peut demander au Tribunal compétent la désignation d'un expert judiciaire.

**L'expert sera toujours à votre écoute pour vous aider à trouver
une solution conciliatoire équilibrée.**

www.expertsnicolai.be

Finalité de l'état des lieux de sortie par expert :

Rappelons que le but de réaliser un état des lieux de sortie par expert est de finaliser rapidement des relations locatives de la façon la plus sereine, juste et courtoise. L'expert n'a pas d'intérêt particulier à ce qu'il y ait des dégâts (que du contraire !) et il vous éclairera de façon objective. Ses conclusions s'appuient sur les lois et usages ; libre cependant aux parties de s'accorder autrement. Même si des frustrations peuvent subsister sur le moment, il vaut toujours mieux un accord et une clôture rapide qu'un procès long et incertain.

Vous avez d'autres questions ? Contactez-nous !

**L'expert sera toujours à votre écoute pour vous aider à trouver
une solution conciliatoire équilibrée.**